VIEW KE ARAH BLOK M

PERBANDINGAN INVESTASI

Deposito Dollar US		Investasi di Permata Gandaria	
- Modal	: USD 202,950	- Harga jual + PPn	: USD 202,950
- Bunga 7% p.a	: USD 14,207	- Sewa/thn	: USD 24,000
- Pajak bunga deposito (15% dari bunga deposito)	: 2,131	Pajak (10%) 2,400	
		- Pendapatan sewa	: USD 21,60
- Bunga (net)	: USD 12,076		
Profit	: Hanya 6% p.a	Profit	: 11% p.a ditambah kenaikan harga tanah

ruang kebugaran.

Berbeda dengan proyek apartemen Grup PSP yang lain, **Apartemen Permata Gandaria** dilaunching setelah bangunan hampir selesai dikerjakan. Semula proyek ini direncanakan untuk dikelola sendiri oleh Grup PSP sebagai service apartemen dan tidak akan dijual. "Namun, banyak permintaan dari konsumen untuk bisa membeli unit disini," ungkap **Budi Hamidjaja**, ***General Manager Marketing* Grup PSP**.

Akhirnya Grup PSP memutuskan untuk bisa menjual sebagian unit **Apartemen Permata Gandaria**. Di luar dugaan, ternyata animo masyarakat begitu besar. "Saat launching Agustus tahun lalu, dari 90 unit yang kami pasarkan terjual 55 unit," jelas **Sarkoro Handajani**, **Direktur Pemasaran Grup PSP**, "Sampai sekarang sudah terjual 78 unit," lanjut **Sarkoro**.

Besarnya minat masyarakat untuk membeli **Apartemen Permata Gandaria**, tidak lepas dari *capital gain* yang menjanjikan. Selain lokasi yang memang prima, bangunan apartemen dengan segala fasilitasnya telah selesai dibangun. Tidak heran bila sebagian besar pembeli sangat berminat untuk menanam investasi di **Apartemen Permata Gandaria**.

Selain akan mendapat apresiasi harga, konsumen juga akan mendapatkan keuntungan dari harga sewa. Coba bandingkan dengan harga sewa apartemen dengan hunian *landed house* di Jakarta Selatan. Hanya dengan membeli unit **Apartemen Permata Gandaria** dengan kisaran harga Rp500 juta-Rp750 juta, mereka bisa mendapatkan harga sewa sebesar 2,500 dolar US/bulan. Sedangkan untuk mendapatkan harga sewa yang sama dari *landed house*, setidaknya harus diinvestasikan modal untuk membeli rumah berikut fasilitasnya minimal Rp1 miliar.

Bila konsumen tidak mau repot-repot mengurus penyewaan propertinya, Grup PSP memberikan jaminan sewa 18% dari seluruh nilai investasi konsumen untuk dua tahun. Anda tidak perlu kuatir unit apartemen ini akan kosong, sebab Grup PSP sendiri telah memiliki listing permintaan sewa dari sejumlah ekspatriat untuk tinggal di **Apartemen Permata Gandaria**. Jadi tunggu apalagi, yang jelas, membeli **Apartemen Permata Gandaria** pasti menguntungkan, baik untuk dihuni, maupun sebagai tempat tringgal.■

Keterangan lebih Lanjut Hubungi:
Marketing Apartemen Permata Gandaria
Wisma Bank Dharmala Lt.18
Phone (021) 522-5525.
Fax (021)521-2007
Jl Jend Sudirman Kav.28
Jakarta 12920

PETA LOKASI APARTEMEN GANDARIA

KONDOMINIUM RAJAWALI

APARTEMEN BERKUALITAS INTERNASIONAL
DI LOKASI SEGITIGA EMAS BARU
PANTAI UTARA - CBD KEMAYORAN - MANGGA DUA

SEGITIGA EMAS BARU DI JAKARTA

Kota Jakarta sebagai salah satu pusat bisnis di Asia semakin berkembang dan besar. Pembangunan terlihat di berbagai pelosok kota, termasuk daerah Utara Jakarta. Bahkan ***akan muncul daerah segi tiga emas baru setara Sudirman - Kuningan - Gatot Subroto yaitu Pantai Utara - CBD Kemayoran - Mangga Dua.***

PANTAI UTARA

Pantai Utara Jakarta akan di reklamasi dan dibangun berbagai pengembangan antara lain Kawasan Pusat Bisnis yang terdiri dari perkantoran, perdagangan, hiburan, hotel, pemukiman kepadatan tinggi, sedang dan rendah, pelabuhan, pergudangan, industri. Di daerah Pademangan yang berada di antara pusat perbelanjaan Pasar Senen dan Mangga Dua akan di tata ulang dan dijadikan pusat perdagangan. Penataan ini guna mendukung dua pusat perbelanjaan yang sudah ada tersebut sekaligus menghilangkan kekumuhan Pademangan.

MANGGA DUA

CBD Kemayoran, akan berdiri di sana Menara Jakarta setinggi 558 meter, Pusat perdagangan Internasional, Convention & Exhibition Center, Pusat Kebudayaan Internasional, Lapangan Golf 18 holes, Pusat Rekreasi, Sports Center.

Mangga Dua telah berdiri International Trade Center, Perkantoran dan perdagangan dan akan terus berkembang.

KONDOMINIUM RAJAWALI

MENARA I TELAH DIHUNI

KONDOMINIUM RAJAWALI

Kondominium Rajawali yang terletak di ***Jl. Rajawali Selatan I dan II sangat strategis*** dan ***berada di tengah-tengah segitiga emas baru*** tersebut. Didalam ***luas lahan 2,8 Ha*** telah berdiri dan dihuni menara Edelweis (I), sedang di bangun menara Chrysant (II) yang telah mencapai struktur atas lantai 8, yang mana di rencanakan menara II tsb akan selesai akhir tahun 1997. Menara Aster (III) akan mulai di bangun bulan Mei 1997 dan direncanakan selesai tahun 1998. Sedang menara Lotus (IV) direncanakan selesai tahun 1999.

Selain dari lokasi yang sangat strategis, Kondominium Rajawali juga dilengkapi dengan ***fasilitas lengkap bertaraf internasional,*** antara lain Manajemen 24 jam, pendidikan, klinik standar internasional, pertokoan, bank, travel, pasar swalayan, kantor pos, swimming pool, Squash court, children play ground, jogging track, fitness & Health center, restaurant dan food court, international hotel chain, parkir yang luas.

CBD KEMAYORAN

Pembangunan menara-menara tersebut dilaksanakan oleh PT. Hutama Karya. Konsultan Perencana Team 4 dan PT Perentjana Djaja serta Konsultan struktur PT. Davy Sukamta.

Dengan menggunakan ***sistim struktur Tunnel Form Outinord*** dalam pembangunan menara Chrysant (II) pengembang sangat optimis dapat menyelesaikan sesuai rencana. Karena dengan sistim ini ada beberapa keuntungan antara lain waktu penyelesaian yang cepat dan memiliki kualitas pekerjaan yang tinggi karena sebagian besar pekerjaan dilakukan secara mekanisasi. Selain itu kualitas bangunan prima, dinding halus dan kuat, pemakaian ruang efisien (tanpa balok dan kolom), maintenance rendah.

29 juta
STUDIO

59 juta
2 KAMARTIDUR

KUNJUNGAN MENPERA & WAGUB

KUNJUNGAN MENPERA & WAGUB EKBANG

Menpera & Wagub Ekbang DKI Jakarta menyempatkan hadir di Kondominium Rajawali, Rabu 4 Desember 1996. Pada hari itu diadakan demo penerapan sistim struktur Tunnel Form Outinord. Pada acara ini Wagub Ekbang mengatakan bahwa ***Pemda DKI Jakarta sangat menghargai dengan adanya kerjasama antara pihak Swasta dan Pemda, karena dengan adanya kerjasama ini target Pemda untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal di Jakarta lebih cepat terpenuhi.*** Sedang dalam arahannya Menpera Bp. Akbar Tanjung mengatakan dalam mengakomodasikan penduduk yang semakin bertambah namun lahan terbatas, jalan keluar terbaik adalah dengan tinggal di ***Apartemen dengan fasilitas lengkap***, antara lain kolam renang, jogging track, fitness, pertokoan, restoran, bank, kantor pos, pendidikan, klinik, dan lain-lain.

PROGRES PEMBANGUNAN MENARA CHRYSANT

KETERANGAN LEBIH LANJUT HUBUNGI KANTOR PEMASARAN
JL. Rajawali Selatan I & II - Kemayoran - Jakarta Pusat
(021) - 640 6488, 640 6516 HARI MINGGU / LIBUR BUKA

INGKAR JANJI

Runyam Proyek Adai Belum Usai

Setelah hampir dua tahun, kasus Perumahan Pinang Laguna tak juga selesai. 'Perjanjian Penyelesaian' yang dibuat di Kantor Menpera pun belum dilaksanakan.

Pinang Laguna, nama nan indah. Artinya adalah danau di pinggiran laut yang ditumbuhi oleh pepohon pinang. Bayangkanlah jika punya rumah dengan nuansa seperti itu. Begitu menyejukkan hati. Namun, di Perumahan Pinang Laguna (PPL) yang terletak di Desa Tajur, Ciledug, Tangerang, Jawa Barat, bukannya nuansa keindahan yang didapati. Tapi rumah-rumah yang terbengkalai — nyaris semua blok telah ditumbuhi semak belukar, banyak juga yang telah rubuh dilekang hujan dan panas. Tidak heran jika sejumlah 115 orang konsumennya sudah hampir dua tahun dirundung gelisah.

Para konsumen itu, mulai terjerat kasus ini antara September 1994 sampai Februari 1995. Sebagian di antaranya memesan ketika PT Andra Artekindomas (PT AA), pengembang PPL itu, ikut pameran perumahan di Jakarta Convention Centre. Sebagian lagi membeli ke kantor pemasaran, karena tertarik dengan promosi pengembang. "Saya tertarik karena memang lokasinya bagus," ujar seorang bapak yang telah membayar lunas rumah tipe Niagara sejumlah Rp 88,4 juta. Konsumen lain menceritakan bahwa ketika pameran itu, pengembang menjanjikan fasilitas yang cukup wah, seperti kolam renang dan *sport club*. Namun, yang didapati konsumen belakangan adalah kenyataan yang mengenaskan.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) disepakati bahwa pengembang akan merampungkan pembangunan dan menyerahkan rumah kepada konsumen dalam waktu 8 bulan setelah pembayaran uang muka. Umumnya jadual penyerahan rumah akan jatuh Agustus 1995. Namun, sampai Desember 1995, pembangunan perumahan itu masih terbengkalai. Rumah-rumah yang telah terbangun setengah jadi, ditinggalkan pekerjanya begitu saja. Kerangka kayu tampak melapuk dan tembok berlumut, semak belukar pun mulai tumbuh subur. Karena itu, nyaris seluruh konsumen memilih meminta pengembalian uangnya.

Direktur Utama PT AA Andi Achmad Dara, mengakui bahwa pembangunan proyeknya terkatung-katung dan sampai kini ia belum memenuhi kewajibannya menyelesaikan pembangunan rumah. Alasannya, karena ia kehabisan modal kerja. Di samping PPL, PT Trikurnia Tirtacitra yang mengembangkan Perumahan Duren Vila di Ciledug— milik Adai juga, pula dituntut konsumennya karena perumahan itu juga bermasalah.

Istimewa

PENANDATANGAN PERJANJIAN PENYELESAIAN DENGAN KONSUMEN DI DEPAN MENPERA (MENPERA TAK TAMPAK): *ADAI PALING KIRI.*

Menurut data yang dihimpun *Properti Indonesia*, setidaknya terdapat 18 orang konsumen yang telah membayar lunas harga rumah di PPL. Total nilai uangnya sejumlah Rp 1.031.139.500. Dari jumlah tersebut, ada yang sudah dikembalikan sebagian dan ada yang belum dikembalikan sama sekali. Konsumen yang telah mendapat pengembalian sebagian ada 8 orang. Sedang 10 orang lainnya belum memperoleh pengembalian uang satu rupiah pun. Pengembalian sebagian uang konsumen yang telah membayar lunas itu, rata-rata tak sampai 25 persen dari uang yang telah disetor. Umpamanya Toli, yang membeli rumah tipe Rhein Blok A2 No.25 seharga Rp 63.745.000, baru dikembalikan pengembang uangnya Rp 14.000.000.

Sedang konsumen yang tercatat telah menyetor uang muka sejumlah 94 orang, dengan total uang sejumlah Rp 1.773.371.000. Jumlah yang mereka setor berkisar antara Rp 9.500.000 juta sampai Rp 46.000.000. Dari jumlah tersebut, baru Rp 325.520.000 yang dikembalikan. Dengan demikian, total uang konsumen yang masih berada di tangan pengembang, baik yang membeli lunas maupun membayar uang muka, tidak kurang dari Rp 3.243.596.000.

Perjuangan para konsumen PPL memperoleh kembali haknya kini sudah hampir berlangsung 2 tahun. Berbagai upaya musyawarah untuk menyelesaikannya tak membuahkan hasil yang memuaskan. Bahkan, menurut seorang konsumen yang enggan disebutkan namanya, jika mereka tidak menempuh jalan kekerasan, mungkin satu rupiah pun uang konsumen tidak kembali. Stefanus Farok, salah seorang direksi PT AA, Januari tahun lalu

Sumardi

PERUMAHAN PINANG LAGUNA: UANG KONSUMEN BELUM KEMBALI

sempat disandera 29 konsumen di Polres Jakarta Selatan. Karena penyanderaan tersebut, pengembang PT AA bersedia mengembalikan uang 29 konsumen itu dalam tiga tahap. Namun, ternyata PT AA hanya membayar dalam 2 tahap senilai Rp 350 juta. "Pembayaran tahap ketiga, yang merupakan pelunasan sisa uang untuk 29 konsumen, sampai kini tak pernah direalisasikan," ungkap konsumen itu.

Konsumen makin merasa terancam ketika membaca iklan pemberitahuan dari sindikasi bank-bank yang dipimpin Bank Nusa di Harian *Kompas* Juli tahun lalu. Pemberitahuan itu menyebut bahwa berdasarkan Penetapan PN Jakarta Selatan No. 122/Pdt.G/1996 tertanggal 13 Juni 1996, telah diletakkan sita jaminan seluruh barang bergerak maupun tidak bergerak milik PT Trikurnia Tirtacitra, Andi Achmad Dara, dan Stefanus Farok. Khalayak umum diultimatum, agar tak mengadakan transaksi dalam bentuk apapun atas benda-benda yang disita jaminan tersebut.

Sejumlah 34 konsumen PPL memilih menempuh jalur hukum dengan menggugat pengembang di Pengadilan Negeri Tangerang. Namun, 78 konsumen lainnya tetap menempuh upaya-upaya musyawarah di bawah kordinasi Kantor Menteri Perumahan Rakyat. Singkat kata, November 1996 lalu tercapai kata sepakat untuk menyelesaikan kasus itu. Lalu, dibuat akta Perjanjian Penyelesaian yang ditandatangani Adai selaku Dirut PT AA dan 4 orang wakil konsumen. Istimewanya, penandatangan perjanjian itu di samping disaksikan puluhan konsumen, juga disaksikan Menpera Akbar Tandjung dan beberapa pengurus REI.

Dalam perjanjian itu disepakati bahwa pengembang akan mengembalikan semua uang yang sudah disetor konsumen plus bunga-bunganya. Memang, batas waktu tuntasnya pengembalian itu paling lambat 30 Juni 1997. Namun, untuk menjamin penyelesaiannya, disepakati dua hal. Pertama, dibentuk forum dua mingguan untuk memonitor perkembangan penyelesaian. Forum itu terdiri dari pengembang, konsumen dan wakil dari Kantor Menpera. Kedua, pengembang wajib menyerahkan asetnya kepada Pejabat yang ditunjuk Kantor Menpera. Disebutkan, aset yang diserahkan itu adalah 8 persen saham pada PT Cakra Esta Nusa atas nama Nugroho Suksmanto, yang memiliki aset berupa tanah seluas 3 hektar di Jalan Warung Buncit Raya, Jakarta Selatan. Penyerahan aset tersebut harus sudah dilaksanakan melalui cara pemberian kuasa menjual kepada Pejabat yang ditunjuk Kantor Menpera paling lambat 30 November 1996 lalu.

Hal yang terakhir itu, ternyata sampai tulisan ini disiapkan pada tutup bulan lalu, belum juga dilakukan PT AA. Sehingga, "Sampai kini belum ada perkembangan apa-apa. Sisa uang konsumen juga belum ada yang dikembalikan," ujar Marsma Suharto SH, staf ahli bidang hukum Menpera. Para wakil konsumen kembali kuatir. Soalnya, pengembang tak mau memastikan lokasi tanah yang menjadi jaminan di Warung Buncit tersebut, terletak di kaveling nomor berapa dan sertifikatnya nomor berapa.

Menurut Suharto, Menpera Akbar Tandjung kecewa begitu mendapat laporan bahwa PT AA tak kunjung merealisasikan isi Perjanjian Penyelesaian itu. Minggu-minggu ini, Menpera akan memanggil lagi direksi PT AA, wakil konsumen dan pihak-pihak yang terkait dengan kasus ini.

PT AA masih tak punya itikad baik menyelesaikan kasus ini? Itulah yang kini pertanyaan di benak para konsumen. Adai yang dikonfirmasi *Properti Indonesia* di kantornya di Wijaya Grand Centre Blok G6, Kebayoran baru, Jakarta Selatan, tak berhasil ditemui. Menurut seorang pegawainya, ia sedang ke Medan. "Memang susah bertemu Bapak. Kami saja sulit menemuinya," cerita seorang staf yang lain di sana. Tiga buah nomor telepon genggamnya, juga tak berhasil dikontak.

Yang jelas, seusai penandatangan perjanjian itu, Adai menyatakan bahwa ia bukan berniat menjebak para pembeli rumah. Sebagai pengembang muda yang baru memulai proyeknya, ia mengaku salah perhitungan. "Semuanya runyam setelah pinjaman yang dijanjikan dari sebuah sindikasi bank tidak jadi mengucur," akunya seperti dikutip *Warta Ekonomi*. Untuk membiayai proyek dengan investasi Rp 45 miliar itu, ia memang berharap bisa dipenuhi dari pinjaman. Namun, demikian Adai, sindikasi di bawah Bank Uppindo itu urung mengucurkan kredit. Padahal, Ketua Umum Hipmi DKI Jaya ini telah menggunakan uang konsumen untuk membebaskan tanah seluas 23 hektar dari 55 hektar izin lokasi yang dimilikinya, mengurus perizinan dan biaya operasional. Jadi? Kalau mau menjadi pengembang, memang harus punya modal yang cukup ■ ***PTU.***

Panduan Tinggal di Rumah Susun

Lahan di Jakarta semakin lama makin terbatas dan makin mahal. Hal ini menjadikan peluang warga Jakarta untuk tinggal di *landed house* makin sulit. Memang ada pilihan untuk tinggal di kawasan permukiman yang tersebar di wilayah Bogor-Tangerang-Bekasi. Tapi "biaya" untuk itu juga cukup mahal, mulai dari biaya transportasi, hilangnya waktu efektif di jalan, hingga langkanya kesempatan berkumpul dengan keluarga atau bersosialisasi dengan tetangga. Atas dasar kenyataan itu, bisa dipahami jika Gubernur DKI Jakarta pernah mengemukakan: "Cepat atau lambat, warga Jakarta harus mau tinggal di rumah susun."

Namun, tinggal di apartemen amat berbeda dengan tinggal di rumah horizontal. **Pertama**, karena Anda dan tetangga Anda tinggal bersama dalam satu gedung. Masing-masing penghuni tinggal dalam satuan/unit rumah susun (SRS) yang hanya dibatasi oleh langit-langit, dinding, dan lantai struktur. Kalau selama ini Anda hanya mengenal hubungan bertetangga secara horizontal ke kiri dan ke kanan, di rumah susun Anda akan tahu bahwa ada hubungan pertetanggaan vertikal: ke atas dan ke bawah. Anda harus membiasakan diri dengan hal ini. "-Detak sepatu istri Anda yang terlalu keras bisa menimbulkan komplain dari tetangga di bawah," ujar **Tondy O Lubis**, *Director of Property Management* Colliers Jardine Indonesia, memberikan amsal sederhana.
Kedua, tanah tempat dimana rumah susun berdiri adalah tanah milik bersama. Di rumah susun Anda tidak memiliki tanah pribadi. Kalaupun ada, itu terbatas pada yang telah ditentukan peruntukannya dan luasnya sesuai dengan yang telah diputuskan oleh Perhimpunan Penghuni. Misalnya area parkir. Jadi jangan kaget kalau urusan menambah jumlah mobil misalnya, menjadi hal yang tidak sederhana di rumah susun.
Ketiga, berbagai benda, fasilitas, dan ruangan di luar satuan rumah susun Anda adalah benda-benda, fasilitas, dan area bersama. Anda tidak boleh seenaknya memperlakukannya. Sepeda anak Anda misalnya, tidak bisa Anda taruh di salah satu koridor rumah susun, kalau tidak ingin ditegur pengelola.

Memang, hidup di rumah susun adalah hidup yang amat komunal. Oleh sifatnya yang serba bersama itu, kepedulian akan kepentingan bersama amat dituntut dari penghuni rumah susun. Setumpuk aturan dan kebiasaan baru perlu dipahami dan dijalankan dengan baik, agar hidup bersama di rumah susun dapat berjalan tanpa masalah.

Mita D.S.

Untuk membantu Anda yang akan tinggal di rumah susun (baik selaku penyewa atau pemegang hak milik SRS), kali ini kami menyajikan sebuah panduan umum tinggal di rumah susun. Bahan tulisan ini disarikan dari beberapa sumber, dan secara umum panduan ini berlaku untuk setiap rumah susun.

KAZ/AY

Membeli Satuan Rumah Susun

Sebelum memutuskan untuk memiliki sebuah satuan rumah susun, ada baiknya berbagai faktor berikut ini Anda pertimbangkan dengan sebaik-baiknya.

A. Reputasi Pengembang

Kenali reputasi pengembangnya. Kalau bisa kontraktor utamanya juga. Cari informasi sebanyak mungkin tentang hal itu. Ini penting untuk meyakinkan Anda bahwa unit rumah susun yang akan Anda beli tidak dibangun asal-asalan. Sikap hati-hati perlu diterapkan di sini, agar Anda terhindar dari pengembang yang cidera janji, ketidakberesan penguasaan tanah dan perizinan, atau satuan rumah susun yang Anda peroleh tidak sesuai dengan desain dan spesifikasi yang Anda bayangkan. Anda harus sadar sampai saat ini kita belum memiliki peraturan memadai, yang dapat melindungi konsumen bila pengembang cedera janji atau bangkrut.

B. Lokasi

Lihat lokasinya. Apakah mudah dicapai, baik dengan kendaraan pribadi maupun kendaraan umum. Apakah berdekatan dengan tempat kerja dan tempat-tempat strategis lainnya.

C. Harga

Perhatikan harga dan fasilitas kredit pemilikan satuan rumah susun yang mungkin Anda peroleh. Ini untuk mengukur seberapa besar Anda harus menyediakan dana tunai pada tahap awal dan berapa pula jumlah cicilan yang mesti Anda sediakan setiap bulan.

D. Keamanan dan Kenyamanan

Cari tahu fasilitas apa saja yang sudah disediakan oleh pengembang, dan apa yang nanti harus diupayakan sendiri oleh penghuni melalui Perhimpunan Penghuni. Perlu juga dicari tahu, apakah developer merencanakan untuk mengembangkan proyek lain di sekitar lokasi rumah susun. Bila ya, Anda harus siap dengan gangguan selama pembangunan itu dilakukan.

E. Keuntungan yang Mungkin Anda Peroleh

Tidak ada salahnya Anda mengukur keuntungan jangka pendek dan jangka panjang yang mungkin Anda peroleh. Misalnya bila suatu saat Anda akan menjual satuan rumah susun yang Anda miliki, apakah hal itu dimungkinkan dan mudah dilakukan, dan apakah akan memberikan keuntungan bila misalnya dibandingkan dengan tingkat bunga deposito.

F. Kesiapan Psikologis

Kesiapan psikologis untuk mengikuti budaya dan gaya hidup tinggal di rumah susun, adalah bagian yang tidak kalah pentingnya Anda perhatikan. Karena memang terdapat perbedaan mendasar antara tinggal di rumah susun dengan tinggal di rumah yang bersifat *landed houses*.

Tentang syarat-syarat dan bagaimana proses memperoleh satuan rumah susun itu, dapat Anda tanyakan kepada pengembangnya. Mereka akan dengan senang hati dan terinci memberikan segala informasi yang Anda butuhkan. Satu hal yang mesti Anda cermati baik-baik di sini adalah klausul-klausul yang tertera dalam Perjanjian Kesepakatan Penjualan dan Pembelian.

Dok. PI

Antrian pembelian apartemen : Teliti sebelum membeli

Batas Pemilikan SRS dan Hak Bersama

Setiap pemilik SRS juga memiliki hak bersama berupa bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (*common property*). Hak bersama ini dipelihara dan dirawat bersama oleh seluruh pemilik/penghuni satuan rumah susun yang terhimpun dalam Perhimpunan Penghuni.

Bagian Bersama adalah semua bagian yang melekat pada rumah susun, termasuk lift, koridor, peralatan mekanikal & elektrikal, atap, dinding luar, kolom struktur, pondasi, dan lain-lain.

Benda Bersama adalah benda-benda yang berdiri sendiri dan terletak di atas tanah bersama, termasuk pos jaga, lanskap, tanda lalu lintas, dan lain-lain.

Tanah Bersama adalah tanah tempat berdirinya rumah susun.

Kenali batas-batas pemilikan atas satuan rumah susun Anda, serta besarnya porsi kepemilikan dan tanggung jawab Anda terhadap hak bersama tersebut. Ini penting diketahui untuk memahami mana bagian yang menjadi milik dan tanggung jawab Anda pribadi, dan mana yang dapat Anda serahkan pemeliharaannya kepada Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola.

Batas-batas pemilikan atas satuan rumah susun Anda biasanya adalah :

1. Permukaan bagian dalam dari dinding pemisah.
2. Permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur.
3. Permukaan bagian atas dari lantai struktur.

Sedangkan besarnya porsi kepemilikan dan tanggung jawab Anda atas *common property* tadi ditentukan oleh Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang dimiliki oleh satuan rumah susun Anda. NPP dihitung berdasarkan perbandingan luas lantai atau nilai tiap unit rumah susun terhadap total luas area atau nilai bangunan rumah susun. Dasar Perhitungan NPP adalah Pertelaan.

Pertelaan adalah gambar dan uraian yang disahkan oleh pemerintah daerah yang merinci pemisahan satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pertelaan adalah dasar diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).

HAK PEMILIK SRS

Ketahui hak setiap pemilik unit rumah susun. Hak-hak itu biasanya terdiri dari:

1. Hak untuk mendiami sendiri atau menyewakan
2. Mengagunkan untuk memperoleh fasilitas kredit pemilikan satuan rumah susun atau kredit lain.
3. Memindahkan HMSRS kepada pihak lain dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain-lain.
4. Mewariskan HMSRS kepada ahli waris.
5. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib.
6. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan AD/ART Perhimpunan Penghuni.

Tatan Rustandi

Lapangan tenis : Milik bersama

Membentuk RT/RW tersendiri.

Para penghuni dapat membentuk RT/RW tersendiri dengan pengurus Perhimpunan Penghuni sebagai perangkat RT/RW-nya. Tentunya pembentukan RT/RW baru ini harus

sepengetahuan pemerintah daerah cq kelurahan setempat dan dengan alasan yang kuat. Misalnya para penghuni tidak yakin pengurus RT/RW yang telah ada sebelumnya di wilayah itu memahami budaya tinggal di rumah susun, karena yang disebut terakhir tidak berdiam di rumah susun yang bersangkutan.

Memilih dan dipilih menjadi anggota pengurus Perhimpunan Penghuni.

Perhimpunan Penghuni merupakan wadah seluruh penghuni yang akan menentukan bentuk dan ruang lingkup pengelolaan rumah susun Anda, termasuk besarnya iuran pengelolaan. Rinciannya tertuang dalam Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang bersangkutan.

Institusi ini hanya ada di rumah susun. Anda bersama penghuni lain wajib membentuknya (UU No 16/1985 Tentang Rumah Susun). Latar belakangnya adalah bahwa bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang terdapat di sebuah rumah susun, termasuk satuan rumah susun Anda sendiri, perlu diatur penggunaan dan perawatannya dengan sebaik-baiknya. Karena seperti yang telah disebutkan di atas, hidup di rumah susun adalah hidup bersama.

Operasionalnya sehari-hari dapat dilakukan oleh sebuah Badan Pengelola yang dibentuk sendiri oleh Perhimpunan Penghuni atau diserahkan kepada profesional (pihak ketiga). Dalam hal ini Perhimpunan Penghuni bertindak sebagai pengarah dan pengawas. Pilihan mana yang akan Anda ambil tergantung dari seberapa yakin Anda terhadap kualitas pengelolaan yang akan anda terima. Sebab kenyamanan hidup di rumah susun sangat tergantung dari kualitas pengelolaannya.

Sementara Perhimpunan Penghuni itu belum terbentuk, maka penyeleggara pembangunan (pengembang) akan bertindak sebagai pengurus Perhimpunan Penghuni sementara. Pengembang wajib membantu menyiapkan terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya. Pengembang juga bertanggung jawab mengelola rumah susun selama 3 - 12 bulan setelah Perhimpunan Penghuni sesungguhnya itu berdiri, semuanya dengan biaya si pengembang. Perhimpunan Penghuni sekurang-kurangnya dipimpin oleh 1 orang Ketua, 1 orang Sekretaris, 1 orang Bendahara, dan 1 orang Pengawas Pengelola.

Karena sifatnya yang wajib dan kepentingan Anda sangat terkait dengan keberadaan lembaga ini, Anda sangat diharapkan memahaminya dengan baik dan aktif di dalamnya. Jadi jangan lupa menyisihkan waktu untuk hadir pada setiap rapat Perhimpunan Penghuni.

Kewajiban Pemilik SRS

Setiap pemilik SRS bertanggung jawab atas penggunaan, pemeliharaan, dan perawatan satuan rumah susunnya. Termasuk ke dalamnya segala macam tagihan, biaya, penghuni/penghunian, dan pajak atas satuan rumah susunnya. Sebagai contoh, Anda sangat diharapkan membayar tagihan listrik, telepon, air, gas, serta pajak bumi dan bangunan Anda tepat pada waktunya. Juga aktivitas anak-anak Anda, sanak saudara, pembantu, supir dan *baby sitter* hendaknya selalu dalam pengawasan dan tanggung jawab penuh Anda, demi keamanan dan keselamatan mereka maupun juga untuk menjaga ketenangan penghuni lainnya.

Kewajiban Anda selanjutnya adalah memelihara rumah susun dan lingkungannya, termasuk bertanggung jawab atas segala hal yang terjadi pada benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, akibat kegiatan Anda dan anggota keluarga Anda. Kewajiban ini biasanya dirumuskan ke dalam bentuk:

1. Membayar biaya pemeliharaan *(service charge)*

Bayangkan kalau terjadi kebakaran di rumah susun Anda, sementara *sprinkler ngadat* karena sudah lama tidak dirawat sebab biayanya tidak tersedia. Apa yang akan terjadi? Nah agar peristiwa buruk itu tidak menimpa Anda, membayar *service charge* adalah salah satu kewajiban utama yang harus Anda tunaikan di rumah susun.

Service charge adalah tanggung jawab pemilik, kecuali bila pemilik mengalihkan tanggung jawabnya kepada penghuni. Ke dalam biaya pemeliharaan ini biasanya termasuk biaya karyawan dan biaya administratif badan pengelola, biaya pemakaian, perawatan, dan perbaikan hak bersama (*common property*), pajak-pajak, asuransi, *fee* auditor, *fee* konsultan, dan lain-lain.

Service charge untuk setiap satuan rumah susun dihitung

dari total biaya pengelolaan rumah susun sehari-hari, sesuai anggaran yang ditetapkan Perhimpunan Penghuni. Biaya ditanggung bersama oleh pemilik satuan rumah susun berdasarkan NPP unit rumah susunnya. Sebagai contoh bila NPP satuan rumah susun Anda adalah 0,0002 sedangkan total biaya pengelolaan yang dianggarkan setiap bulan adalah US$20.000, maka biaya pemeliharaan yang menjadi kewajiban Anda adalah US$4 per bulan.

Untuk memaksimalkan keamanan, kenyamanan, sangat dianjurkan kepada para penghuni untuk mempelajari dan melaksanakan sebaik-baiknya semua tata tertib .

Setiap tahun pembukuan Perhimpunan Penghuni/ Badan Pengelola akan diaudit oleh Kantor Akuntan Publik, dan hasilnya diumumkan dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni. Kelebihan dana dari aktivitas operasional itu menjadi milik Pemilik/Penghuni SRS melalui Perhimpunan Penghuni. Perhimpunan Penghuni dapat menetapkan tujuan penggunaan dana itu selanjutnya.

2. Membayar biaya utilitas umum *(util ity charge)*

Biaya ini dimaksudkan sebagai dana cadangan untuk penggantian/perbaikan *common property* yang telah aus/ rusak atau yang telah berakhir umur ekonomisnya. Anda tentu tidak ingin jika mendadak lift tidak berfungsi, padahal anda tinggal di lantai 25.

Utility charge ditanggung bersama oleh seluruh pemilik/ penghuni berdasarkan NPP satuan rumah susun masing-masing, dan dibayar setiap bulan. Mengenai seberapa besar dana yang harus dicadangkan setiap bulan, itu dapat Anda putuskan bersama-sama dalam rapat Perhimpunan Penghuni.

Namun sebagai ilustrasi, contoh yang diberikan **Tondy O Lubis** dari PT Colliers Jardine Indonesia berikut ini barangkali dapat membantu.

Instalasi	: Genset
Preset Value	: US$300.000
Umur Ekonomis	: 20 tahun
Asumsi Suku Bunga US $	: 8% per tahun
Periode	: 20 tahun
Biaya Utilitas/Bulan	: US$509.32
NPP Anda	: 0,0001
Kewajiban Anda/Bulan	: US$0,05/bulan (US$509,32 X 0,0001)

Angka US $509,32 diperoleh melalui metode perhitungan PMT dengan rumus (FV x i) : ((1 + i) $^{n-1}$). Itu baru untuk satu instalasi. Untuk instalasi lain tentu lain pula jumlahnya, karena *present value* masing-masing berbeda.

Utility charge biasanya disimpan dalam bentuk tabungan atas nama Perhimpunan Penghuni. Pengeluaran dananya dilakukan berdasarkan anggaran yang telah ditetapkan. Pembukuannya setiap tahun juga akan diaudit oleh Akuntan Publik dan hasilnya diumumkan pada Rapat Umum Perhimpunan Penghuni.

3. Mengasuransikan satuan rumah susun

Biasanya seluruh bangunan rumah susun beserta benda yang melekat padanya telah diasuransikan *all risk* oleh Pengembang/Perhimpunan Penghuni. Jadi yang dianjurkan untuk Anda asuransikan adalah harta benda/milik pribadi Anda.

4. Melaksanakan tata tertib dalam rumah susun

Konsentrasi manusia yang demikian tinggi di atas lahan, bangunan, dan fasilitas bersama yang serba terbatas, menyebabkan pergesekan kepentingan antar penghuni lebih besar kemungkinannya terjadi di rumah susun ketimbang di rumah *landed house*. Oleh sebab itu diperlukan seperangkat tata tertib yang lugas untuk mengatur perilaku berbagai kepentingan tersebut.

Di dalamnya akan diatur apa yang boleh dan tidak boleh Anda lakukan dan bagaimana melakukannya. Mulai dari bagaimana memasukkan dan mengeluarkan barang, menggunakan tangga/lift, membuang sampah, menjemur pakaian, menggunakan fasilitas yang tersedia, menerima tamu, mengadakan pesta, menghadapi kematian, sampai kepada bagaimana bersikap dan bertindak dalam keadaan darurat. Jadi untuk memaksimalkan keamanan, kenyamanan, dan gaya hidup Anda dan penghuni lainnya, sangat dianjurkan kepada para penghuni untuk mempelajari dan melaksanakan sebaik-baiknya semua tata tertib yang terdapat di rumah susun yang bersangkutan.

Larangan bagi Pemilik/Penghuni SRS

Melakukan perbuatan yang membahayakan kenyamanan, ketertiban, dan keselamatan penghuni lain, bangunan, dan lingkungannya.

Sebagai contoh, sangat tidak diharapkan dari Anda untuk menempatkan barang-barang milik pribadi pada *common property*, atau menyimpan benda-benda yang mudah terbakar, meledak, dan yang sejenis. Begitu juga sangat terpuji bila Anda tidak melakukan perbuatan asusila, mabuk-mabukan, berjudi, menyetel peralatan audio-video anda sesuka hati, atau perbuatan ilegal lain di unit rumah susun Anda. Terlebih-lebih lagi pada bagian, benda, dan tanah bersama.

Demikian pula Anda sangat dianjurkan untuk tidak memelihara binatang peliharaan, memarkir dan mencuci kendaraan tidak pada tempat yang telah ditentukan, dan menyimpan barang-barang milik pribadi melebihi berat yang ditetapkan untuk satuan rumah susun Anda.

Pun demi keselamatan bersama, Anda dilarang memasuki tempat-tempat berbahaya seperti ruang mekanikal dan

Renovasi tidak akan diizinkan bila mengubah pertelaan. Sebab perubahan pertelaan berarti perubahan pada semua sertifikat satuan rumah susun yang sudah terbit.

elektrikal, ruang genset, ruang mesin lainnya, atap, dan lain-lain. Setiap pemilik/penghuni satuan rumah susun bertanggung jawab menjaga anak-anak, tanggungan, pegawai, *babysitter*, pembantu, supir, dan tamu atau karyawannya untuk tidak memasuki tempat-tempat tersebut.

Mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar SRS yang dimiliki tanpa persetujuan Perhimpunan Penghuni.

Anda harus mengajukan izin tertulis disertai gambar kerja lengkap kepada Perhimpunan Penghuni cq Badan Pengelola, bila akan melakukan renovasi terhadap satuan rumah susun Anda. Permohonan yang sama juga harus dilakukan untuk melakukan perubahan jaringan listrik, AC, TV, telepon, *plumbing*, dinding/partisi, pintu, jendela, dan lain-lain.

Renovasi tidak akan diizinkan bila mengubah pertelaan. Sebab perubahan pertelaan berarti perubahan pada semua sertifikat satuan rumah susun yang sudah terbit. Selain itu, bila menyangkut masalah instalasi dan struktur bangunan, perubahan itu juga bisa berakibat fatal.

SANKSI DAN DENDA

Setiap penyalahgunaan hak, atau tidak memenuhi kewajiban, atau melanggar larangan dapat dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Perhimpunan Penghuni akan menetapkan sanksi/denda terhadap penyalahgunaan hak dan pelanggaran yang dilakukan pemilik/penghuni satuan rumah susun. Mengacu kepada UU No 16/1985 dan PP No 4/1988 sanksi atau denda itu bisa berupa hukuman pidana selama-lamanya 1 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).

Yang harus diingat, seluruh hak, kewajiban, larangan, dan sanksi penghuni rumah susun seperti diuraikan di atas biasanya telah dirinci dalam Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang bersangkutan. Atau bisa juga dituangkan lagi ke dalam bentuk Buku Panduan Penghuni yang dikeluarkan oleh Badan Pengelola. Apapun bentuknya, karena yang memutuskan bentuk tata tertib itu adalah para penghuni sendiri melalui rapat Perhimpunan Penghuni, maka kewajiban para penghuni jugalah untuk mempelajari dan menjalankannya dengan baik.

Keadaan Darurat

Nyawa Anda pasti lebih berharga daripada segala tetek bengek yang ada di dunia ini, bukan? Nah ada baiknya poin ini Anda beri perhatian khusus, karena sangat berkaitan dengan nyawa Anda dan para penghuni lainnya.

Keadaan darurat bisa berupa banjir, ancaman bom, kebakaran, gempa bumi, dan kerusuhan. Pelajari baik-baik prosedur apa yang harus anda lakukan bila salah satu dari kelima keadaan darurat itu terjadi. Yang jelas harus Anda pegang dalam situasi apapun adalah: jangan panik. Kenali setiap peralatan dan fasilitas yang tersedia di rumah susun Anda, sehingga dapat Anda gunakan untuk ikut menanggulangi keadaan atau menyelamatkan diri. Untuk membiasakan Anda menghadapi situasi genting tersebut, jangan segan-segan mengikuti latihan evakuasi. Di rumah susun yang baik, latihan evakuasi ini biasanya dilakukan 2 kali setahun.

Untuk membantu Anda, berikut kami sampaikan berbagai tips praktis yang dapat Anda gunakan dalam menghadapi keadaan darurat.

Dok. PI

Tondy O. Lubis

1. Banjir

Langkah terbaik dalam menghadapi banjir pertama-tama adalah memelihara agar semua saluran air di rumah susun Anda tidak tersumbat. Kemudian memastikan bahwa benda-benda yang riskan terhadap banjir, misalnya kabel listrik, tetap dalam kondisi baik. Jika banjir terjadi juga, segera matikan listrik, cabut dan angkat kabel-kabelnya sehingga tidak terendam air. Segera hubungi petugas keamanan atau Badan Pengelola.

2. Ancaman bom

Biasanya ancaman disampaikan melalui telepon. Jika Anda menerimanya, tetaplah tenang dan upayakan untuk :

a. Mencatat waktu menerima telepon sembari mematikan semua peralatan audio-video.
b. Mengenali penelepon dari suaranya, suara di belakangnya, dan tanda atau identifikasi lainnya.
c. Menjaga agar si penelepon tetap berbicara sambil memencet tombol *alarm* pada *interphone*.
d. Menanyakan sebisa mungkin tentang lokasi bom, jenis dan bentuknya, siapa yang meletakkan, kenapa diletakkan di situ, apa motifnya, dan kapan bom akan meledak.
e. Memberitahu segera kantor pengelola dan kantor polisi
f. Tetap berada di rumah susun sampai ada pemberitahuan evakuasi.

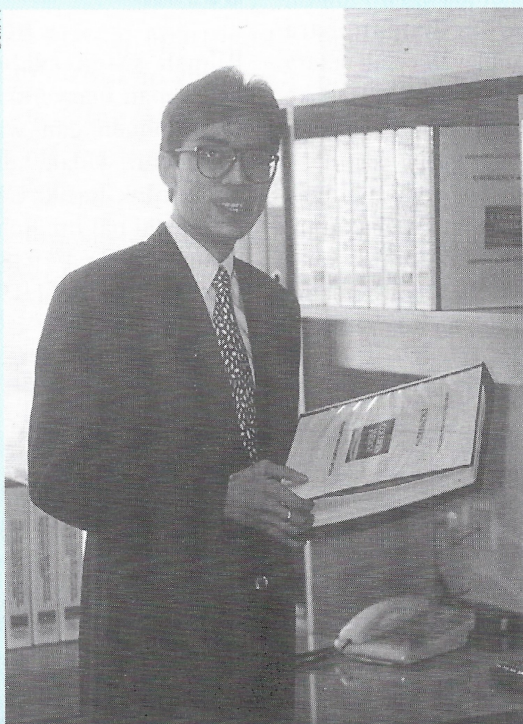
3. Kebakaran

Jangan panik bila terjadi kebakaran, segera lakukan prosedur berikut ini.

a. Bila kebakaran berasal dari lantai Anda, segera bunyikan *alarm* yang terdapat di satuan rumah susun Anda, kalau ada. Lalu hubungi kantor Badan Pengelola dan berikan informasi mengenai lokasi kebakaran, lantai, dan lokasi satuan rumah susun Anda. Jelaskan juga informasi lain yang mungkin bisa membantu.

Sekedar mengingatkan, biasanya kalau api atau asap telah menyentuh *smoke* atau *heat detector* di langit-langit pada lantai rumah susun tempat unit Anda berada, *fire alarm* akan berbunyi dengan sendirinya.

b. Kenali peralatan pemadam kebakaran yang ada di lantai atau di rumah susun Anda dan tempatnya. Jika Anda mampu dan keadaan memungkinkan, lakukan segera pemadaman api. Gunakan alat pemadaman terdekat tanpa membahayakan diri Anda sendiri.

c. Pastikan dimana pintu darurat berada. Jika telah mendengar alarm kedua dan seterusnya, anda berarti harus segera melakukan evakuasi. Lakukanlah melalui pintu darurat tersebut dan dengarkan petunjuk petugas Badan Pengelola. Jangan membawa barang yang tidak perlu. Utamakan

keselamatan Anda.

d. Sangat terpuji bila Anda membantu orang lain, terutama anak-anak, orang tua, dan penyandang cacat. Namun jangan menghalangi jalan orang lain yang juga tengah menuruni tangga darurat.

e. Jangan sekali-kali menggunakan lift. Jika Anda terjebak di dalam lift, tekan tombol *alarm* agar petugas dapat segera menolong Anda.

f. Bila Anda terjebak di dalam ruangan, hubungi petugas di ruang kontrol atau berteriak untuk meminta perhatian orang lain. Sebagai tindakan penyelamatan sementara, usahakan membatasi area kebakaran dengan cara menyisipkan handuk atau seprai basah di bawah celah antara pintu dan lantai, untuk meminimalisir masuknya asap ke dalam ruangan.

g. Sesampainya di bawah, beri laporan pada petugas keamanan. Jauhi area dan mobil pemadam kebakaran. Pastikan bahwa anggota keluarga atau orang-orang yang tengah berada di satuan rumah susun Anda telah bersama Anda. Jika ada yang masih tertinggal segera beritahu petugas.

4. Gempa bumi

Bila terjadi gempa bumi, berusahalah tenang dan tidak membuat panik orang lain. Cabut semua peralatan listrik dari tempatnya. Jauhkan diri dari benda-benda yang gampang runtuh atau menimpa anda. Berdirilah di bawah ambang pintu atau masuk ke kolong meja. Jika diperintahkan untuk melakukan evakuasi, laksanakan sesuai petunjuk Buku Panduan Penghuni atau instruksi petugas Badan Pengelola.

5. Kerusuhan

Jika melihat keributan atau kerusuhan, segera lapori Badan Pengelola atau tekan tombol *alarm*. Sementara petugas keamanan menuju ke tempat Anda, kalau bisa berusahalah meredakan suasana. Dalam keadaan tertentu, tidak ada salahnya Anda juga langsung menghubungi polisi.

Nomor-nomor Telepon Penting

Dalam keadaan tertentu pengetahun akan nomor-nomor telepon penting sangatlah membantu. Jangan enggan untuk menghapal atau mencatatnya. Taruh catatan Anda dekat pesawat telepon Anda supaya anggota keluarga lain mengetahuinya. Bayangkan kalau tiba-tiba terjadi kebakaran, dan Anda harus lintang pukang menghubungi pemadam kebakaran karena tidak mengetahui nomornya. Kacau bukan?

Biasanya nomor-nomor telepon penting yang perlu anda ketahui adalah nomor telepon rumah sakit, polisi, pemadam kebakaran, PMI, perusahaan listrik, telepon, air, penerangan (lokal, interlokal, internasional), kantor Badan Pengelola, dan sebagainya.

UU dan Peraturan Mengenai Rumah Susun

Rumah susun adalah budaya yang relatif baru dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Untuk lebih menambah pengetahuan dan wawasan Anda mengenai budaya ini, barangkali tidak ada salahnya pada waktu luang anda membolak-balik UU dan Peraturan Pemerintah (PP) mengenai hal itu. Sebutlah UU No 16/1985 tentang Rumah Susun, PP No 4/1988 tentang Rumah Susun, dan Peraturan Daerah Nomor 1/1991 tentang Rumah Susun (Khusus DKI Jakarta).

Lain-lain

Beritahu Perhimpunan Penghuni/Badan Pengelola bila Anda akan meninggalkan satuan rumah susun Anda untuk jangka waktu yang relatif lama. Sampaikan juga nomor telepon atau alamat yang dapat dihubungi, atau *contact person* yang dapat dimintai tanggung jawab atas satuan rumah susun Anda selama Anda meninggalkannya.

Kepada Anda juga dianjurkan untuk melengkapi satuan rumah susun Anda dengan alat pemadam api ringan *(fire extinguisher)*.

Sumber:

1. *Buku Panduan Penghuni*, PT Colliers Jardine Indonesia.
2. *Buku Panduan Tata Tertib Hunian Rumah Susun*, Perum Perumnas.
3. *Pedoman Penghunian Rumah Susun*, Dinas Perumahan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. *Buyer's Guide to Strata Title Property*, PT Procon Indah/ Jones Lang Wootton.
5. *Tips untuk Pembeli dan Penghuni Apartemen*, PT First Pacific Davies Indonesia.

Apartments

Moving to the Suburbs

A new phenomenon is occurring in the apartment sector. This usually-found-downtown multi-family housing is spreading to outlying residential areas. This trend might seem a bit odd since--in the world's other big cities--apartments are most often built centrally for the sake of working people's convenience.

With ever-climbing land prices, apartment development is getting hard to afford downtown. Although there are some on-going apartment developments in the CBD, prices offered start at Rp300 million per unit. Four Seasons Apartments--developed by PT Dewata Wibawa in the Setiabudi area--sells for more than Rp1 billion per unit. That's probably the reason why developers have been glancing at 'burbs since mid-1996.

PT Putra Surya Perkasa (PSP) started the trend. This seasoned apartment developer chose Kelapa Gading estate in North Jakarta to develop its Menara 7 Gading apartment complex. With 1,441 units from T59 to T134 it was, as expected, grabbed up fast by buyers. No wonder, three towers sold out during the first marketing phase.

Others, of course, asked how that could happen. Some guessed it was because of its lower price compared to the near-by location housing. Menara 7 Gading sells at US$825 per sqm. Combined with a smart marketing strategy--claiming that units cost only Rp25,000 a day--this apartment won over consumers right away. Yet PT PSP hasn't stopped its roll. Through its subsidiary, PT Satwika Permai Indah, they're developing the 752-unit Permata Surya apartment complex--integrated with Permata Surya housing in the Kalideres area. That's pretty far away, but the development's 4- and 8-story towers have units with a price tag that's quite low--Rp32.5 million for a two-room type.

Thomas Tjandrakusumah, Assistant Director of PT Summarecon Agung (SA), said that today people have only two options in the housing department: the classic big house with yard (expensive) or an affordable house (small). Not to mention prices for landed houses in the 'burbs which are already high. Not afraid to compete, Summarecon followed PSP by developing Wisma Gading Permai in its housing project in Kelapa Gading. The 3-tower apartment complex sells units for less than US$1,000 per sqm, with the lowest priced unit going for about Rp62 million.

Sumardi

GRAND LAUNCHING OF MENARA 7 GADING: GRABBED UP FAST BY BUYERS

Like PSP, SA met with great success. 780 out of its 800 units launched were swept up by consumers. Flushed with victory, now Summarecon is back, offering up its new project, Apartemen Gading Timur located on Bulevar

Timur Kelapa Gading. Some say that an entire tower of Rp50-something-million two-room units sold out during the first marketing phase.

Whether they're playing follow-the-leader or not, now many housing developers are building apartments in their large-scale housing projects. Take a look at these three bigwigs: Ciputra Group is developing Citra apartments in Perumahan Citra, Grup Modern is building Golf Modern, and Dharmala Group is developing Apartemen Semanan Indah in Taman Semanan Indah housing, Meruya. Dharmala's action shows full faith in what Hendro S. Gondokusumo, President Director of PT Dharmala Intiland has said: that the lower-middle apartment market is still wide open.

Istimewa

ARCADIA JAKARTA: *ENJOYING HIGH OCCUPANCY RATE*

Hotel

Uniqueboutique

Service comes first in the hospitality industry, such as the hotel business. But so does innovative concepts to keep guests interested. One such is the boutique hotel concept. "Guests are given more personalized service," said Ove Sandstrom, General Manager of Arcadia Hotel, Jakarta. Boutique hotels also perform slightly differently--or have a unique design.

Although it is a ubiquitous concept in some European resorts, boutique have also been brought to downtown areas, as seen in many of America's big cities. Yet they're not common in Indonesia except in Bali, where the location and ambience make it a concept particularly plausible to apply. Outside Bali there are at least two hotels that could be called boutique hotels. They are Arcadia Jakarta and The Chedi Bandung.

Arcadia is located in the heart of Central Jakarta. The 'boutiqueness' of this 3-star-plus hotel comes from its futuristic-feeling interior; from its black-and-white rooms to the very pop art elevators. The Chedi has another style. Situated on the cool highlands of Bandung, this hotel has a warm design evoking a different mood. "Our young customers consider it as romantic, while expats see it as refreshing," said Ariyanne Hayoen, Sales Manager of The Chedi Bandung.

One of the distinctive features of a boutique hotel is the provision of not more than 100 rooms, according to Sandstrom. For example, the 8-story Arcadia--associated with the Ibis Hotel--has 96 rooms. The Chedi has 51 rooms snuggled in its downwardly-sloping 5 stories. "The smaller number of rooms also to allow a more friendly atmosphere between guests and staff," explained Ariyanne.

The market segment targeted is not always the same at every boutique hotel--it depends on location. Arcadia definitely is aimed at business travelers. The Chedi--managed by Singapore-based General Hotel Management--"is a mix of leisure and business," said Ariyanne. They enjoy the occupancy of both international and domestic guests. The Arcadia has Americans and Europeans as return guests. And The Chedi, according to Ariyanne, has 70% Jakartan guests, while the rest come from Australia, Germany,

Netherlands, Singapore, the UK, and the US.

The uniqueness of the boutique hotel apparently is reflected in the price. Ariyanne doesn't deny that The Chedi's rates are the highest among Bandung's leading hotels. "We offer added value," she said. One is the view to the valley enjoyed by every room. So, "We can say that guests' tranquility is 100% not disturbed."

Response from guests is positive. Just look at the occupancy rates. In 1996 the Chedi averaged 65.78%, peaking on weekends. And the Arcadia averaged 87% last year, peaking weekdays. Sandstrom said that the positive response comes from the lively design. "There's always a surprise," he said. Although guests at the Arcadia might be 'shocked' if they're not used to this kind of flashy design.

Boutique hotels are frequently demanded to revise their appearance in order to stay unique. There's little competition--yet--although that's a likely possibility in the future.

Housing

Small Things Come in a Good Package

The post-Lebaran slow-down won't allow any recovery in the housing market. That's why developers are more and more motivated to build small housing. PT Putra Alvita Pratama, for example, keeps marketing its T21/60 units priced at Rp18 million in Kota Legenda, Bekasi. Another is PT Panca Wiratama Sakti, the developer of Kota Tiga Raksa, Tangerang; the development of small housing there hasn't slackened.

The same thing is being done by others, too. There's PT Kuripan Raya (KR), the developer of Telaga Kahuripan, as well as PT Lippo Cikarang (LC) and PT Lippo Karawaci (LK). The interesting thing is their small housing is marketed in a special package. Therefore, the neighborhood is not the same as the middle- and upper class areas of these big developments.

Majalah Properti Indonesia

Bisa Anda Dapat di :

JAKARTA

- **H.Hite - Budi Utomo,** Jl. Raya Perumnas Blok.IX/07, Kel. Malakasari - Klender, Bursa Majalah Budi Utomo, Jl. Budi Utomo Telp. 862.3380
- **Aritonang - Budi Utomo,** Bursa Majalah Budi Utomo, Jl. Budi Utomo
- **Poerba - STA.KA.Senen,** Bursa Majalah Stasiun K.A Senen
- **Sodik - Harmoni,** Bursa Majalah /Koran Harmoni, Jl. Gajah Mada
- **H.Sarka - Harmoni,** Jl. Rawa bahagia dalam I - Jelambar, Telp. 596296
- **Media Interco - Kalipasir,** Jl. Kalipasir 17-A - Jakarta Pusat, Telp. 326506
- **H.M.Harun - Budi Utomo,** Bursa Majalah Budi Utomo, Jl. Budi Utomo
- **Asfin Lubis - STA.KA.Senen,** Bursa Majalah Stasiun K.A. Senen
- **Amin - Stasiun KA.Senen,** Bursa Majalah Stasiun K.A. Senen
- **Tambunan - Kramat,** Jl. Pualam I No.77 - Sumur Batu, Telp. 4242918
- **Harianja - Terminal Senen,** Bursa Majalah Terminal Bis Senen
- **Buyung - Kramat,** Bursa Majalah Kramat Raya, Jl. Kramat Raya
- **Agus - Gunungsahari,** Bursa Majalah Harmoni, Jl. Gajah Mada
- **Mukri-Harmoni,** Bursa Majalah/Koran Harmoni, Jl. Gajah Mada Telp. 3142909
- **Raelman Poerba - Budi Utom,** Bursa Majalah Budi Utomo, Jl. Budi Utomo
- **Unceng - Kota,** Bursa Majalah Kota, Telp. 5685394
- **Buyung - Lapangan Banteng,** depan Deplu
- **Pancar Kumala - P. Jayakarta,** Jl. P. Jayakarta 45 Blok.D-3, Telp. 6495212
- **Pioneer Ag. - Blok A,** Jl. Bambu Kuning No.37 Kby. Baru, Telp. 7208862
- **Hite - Blok M,** Jl.Pisok VI No.28-Bintaro Jaya,Bursa Majalah Terminal Blok.M
- **Kuningan Ag. - Kuningan,** Jl. Mampang Prapatan, samping lampu merah Kuningan
- **Permata Ag. - Permata Hijau,** Jl. Mesjid An-Nur Blok C 4/21, Telp. 5332533 Permata Hijau Jakarta Selatan
- **Poerba - Ps.Minggu,** Jl Siaga Raya No. 20 P. Minggu Jak-Sel. Telp. 7971127
- **Hutagalung - Kby.Lama,** Bursa Koran Keby. Lama, Telp. 7267686-5
- **Suparso - Pondok Indah,** Jl. Kramat I Pondok Pinang
- **Suheri - Tebet,** Jl. Tebet Barat Raya No. 37-40, Telp. 8352488
- **Hasibuan - Pondok Labu,** perempatan lampu merah Pondok Labu
- **Harianja - Blok M,** Bursa Majalah Terminal Blok. M, Jl Praja Dalam
- **Triyono - Wijaya Grand Centre,** Depan Supermarket Wijaya
- **Jeni - Permata Hijau,** lampu merah Permata Hijau
- **Isawandi Lestari,** Bungur Grand Center Blok C-4
- **Paniasih Agency - Tebet,** Jl. Tebet Timur VIII No. 20, Telp. 8280933
- **Kopinfo,** Pondok Indah Plaza II BA/a-1, Telp. 7505499 Jl. Metro Pondok Indah, Telp. 7502262
- **Siregar - Blok.A Kebayoran,** Jl. Kirai No. 23 Rt 003/01 Cipete, Telp. 7202648
- **Yudha Agency - Kuningan,** Jl. Anggrek III No. 8 Rt.012/02, Telp. 513521 Telp. 5223548
- **Tower Corner - Niaga Tower,** Gedung Niaga Tower Ground Floor I Jl. Jend. Sudirman Kav. 58
- **TB. Trio - Mampang Prapatan**
- **Scientific Books Store - M,** Jl. Melawai IV samping ERA, Telp. 736162- 736195
- **Mardiah Agency,** Jl. Ibnu Sina II No. 51 Komp. IAI, Telp. 7490267, Jak - Sel.
- **Wisnu Agency,** JL.Tebet Raya Rt 02/07 No.9, Telp. 8311138 Trijaya Dalam Pasar Darurat Tebet
- **Suranto Agency,** Jl.Gg. Masjid Sudimara Timur Rt01/0, Telp. 7300320 Ciledug Tangerang
- **LPPM,** Pamulang Permai Kav. Blok B.25 No. , Telp. 7415206 Ciputat Jakarta Selatan
- **Djasmin - Cawang,** Jl. SMEA Cawang Atas, Telp. 8000306
- **Siregar - Cililitan,** Lampu Merah Cililitan
- **Ismail - Pondok Kopi,** Kompleks DKI Blok D 16 No. 23, Telp. 8649102
- **TB Nina - Jatinegara,** Lobi RS Mitra Keluarga Jatinegara
- **Ria Agency,** Jl. Penegak I No.5 Kb. Kosong, Telp.8580806, Matraman Jak-Tim
- **SR Agency,** Jl. Madrasah VII No.26 Cawang Baru, Telp. 8504654
- **Media Utama Agency,** Jl. Raya Mekarsari No. 15, Cimanggis, Telp. 8712812
- **TB.Untar - Jakarta,** Kop. Untar Grogol Jakarta Barat
- **Gading Kuning Ag.,** Kedoya- Kompleks Puri Indah Blok A-II, Telp. 5801084
- **Lily Sekarwati - Green Ville,** Komp.Green Ville Blok M No. , Telp. 5673841
- **Poerba - Kb.Jeruk,** Muka Jalan Puri Indah (Perempatan)
- **Waluyo - Tomang**
- **Ade Agency - Slipi,** Anggrek Neli Murni IIA blok C ba No. 15, Telp. 5308751
- **Wangi Ag.-Muara Karang,** JL.Pluit Karang Manis Raya No.9,Telp.6618856 Muara Karang Blok.D-7 - Jakarta Barat

PT KR is preparing a smaller new house type. Previously their small was priced at Rp63-million and T47/120 in size. But now they're selling T36/90 at Rp48 million. Their small types are going to be built in a development called Lembah Bunga (Valley of Flowers). According to the GM of Marketing of PT KR, Johannes Tulung, Lembah Bunga will be adorned with a 3-ha garden. "The garden is surrounded by streets and faced by many houses," he said.

Lippo Group's PT LC and PT LK set up their small types in a separate environment featuring a touch of Balinese architecture. The participation of these two companies is really something different. Since the launch of their new towns six years ago, this is the first time they've offered small-type houses. The small-type block in Lippo Cikarang is called Taman Kintamani, with the smallest sized at T33/66 and priced at Rp63 million. In Lippo Karawaci the small-type block is called Taman Batu Jimbaran, with prices starting at Rp33 million for T33/72 size units.

So what is the response to these dressed-up small housing packages? "Although it's just the product introduction phase, we have succeeded in attracting 100 buyers," said Johannes Tulung. And the pre-sale system by PT LC, according to President Director Herman Latief, has succeeded in releasing 120 units.

Even if the market response is good, most developers still choose to be conservative in pricing. This can be seen from the price lists given that--on average--are no higher than those of the second semester of 1996. "If we raise the price, who will buy?" asked Tirta Setiawan, President Director of PPC, a property agent. That's because the strongest demand in the period before the General Election comes from really-need-housing people. Not many investors buy them since they may feel it's not--still--the right time to invest in housing--either big or small.

National

A Guaranteed Solution

The issue of housing has been back in the spotlight recently. President Soeharto has asked housing developers to market their projects with a bank guarantee, via the State Minister of Public Housing, Akbar Tandjung. Akbar explained that the President was concerned that many developers have caused people to lose their money in troubled housing projects--especially the already-paid-the-down-payment lower class. "I think bank guarantees are the solution to prevent the public from being financially hurt," said Akbar.

The state minister said that bank guarantees are to make developers meet their obligations to consumers. If developers break their promises, said Akbar, consumers can claim the bank guarantee. It seems the President's request is a godsend for housing consumers--whose positions previously were so weak before developers they could do nothing to re-gain their rights, or money.

Akbar Tandjung promised that he will be implementing this plan soon for every developer. Quoting Soeharto, Akbar cautioned consumers that if the

Sumardi

BANK GUARANTEE FOR HOUSING PROJECT: *RECEIVING VARIOUS RESPONSES*

developer can't provide such bank guarantees, they shouldn't buy from them. This warning is very important recalling some of the bigger housing scandals recently.

The Chairman of DPP REI, Edwin Kawilarang, said that the problem occurs because developers are not just dealing with the financial side, but are also juggling with land acquisition and legal procedures that're sometimes labyrinthian in complexity.

Actually, property observer Panangian Simanungkalit has already warned the government to immediately create a control mechanism regulating developers. As of now anyone, as long as they've got the dough, can easily become a developer. "Yet to be a good developer is not so simple. He has to command many aspects of the business, from the legal side to marketing."

And as for the idea of bank guarantees, it has gotten various responses from developers. Generally they see it as a good idea. But apparently it is not going to be as smooth as it sounds. "Most REI members are small entrepreneurs who'll have difficulty getting bank guarantees," said Edwin. "As for the big guys, they've got a lot of funds and have good relationships with banks."

Responding to these reactions, Akbar said that the government is still looking for a solution that won't burden all parties. "Basically, we're still accepting input on how to operate this effectively," he said. This input must put the people's interest as the first priority. Protection is important for our not-yet-critical consumers. It's not impossible that since there're no protection instruments at all, a lot of consumers could continue to get tangled up by such problems.

Property Spots

MASPION GROUP TO DEVELOP MALL IN SURABAYA

The Maspion Group of Surabaya, one of the largest manufacturing companies in the country, has entered shopping center development with their first major recreational shopping center Mal Maspion Surabaya. The project is planned and designed by Cadiz Design Group--the Singapore-based design and development consulting group. "Mal Maspion will be unique with a spectacular double atrium concept, each towering 8 stories high," explained Medardo Cadiz, Chairman of CDG International.

istimewa

THE ARTIST PORTRAIT OF MAL MASPION, SURABAYA

The mall is located between the airport and the city near Margorejo estate. It will be 6 stories tall and have a gross floor area of 68,000 sqm with 1,500 parking spaces. It's going to have major attractions such as Food Court, Theme Park, and 6-screen Mega Cinema. As part of a 3-ha masterplan, the US$45 million mall project will be the anchor for a mixed-use development of hotel, office tower, shophouses, and 2 condo towers. The mall is expected to be finished in late 1998.

FOUR SEASONS BALI CHOSEN BEST RESORT BY CONDE NAST TRAVELER

Nestled in a beautiful 14-ha landscape, Four Seasons Resort Bali at Jimbaran Bay has been chosen the best resort in the Asia/Pacific, Africa, Australia, and Europe by readers of Conde Nast Traveler magazine. This award is the annual selection by the magazine's 30,000 readers, who have broad experience traveling overseas. Regional Vice President of Four Seasons, Neil B. Jacobs, said that this confirms Four Seasons Resort Bali at Jimbaran Bay as a respected international resort.

This luxurious resort has 147 villas, 3 restaurants, spa, and other in-progress facilities for added service. The spa will undergo a US$1.3-million extension to be finished in September. In April the resort will have a new restaurant called Warung Mie serving featuring Asian style noodles in an ambience reminiscent of old Asia.

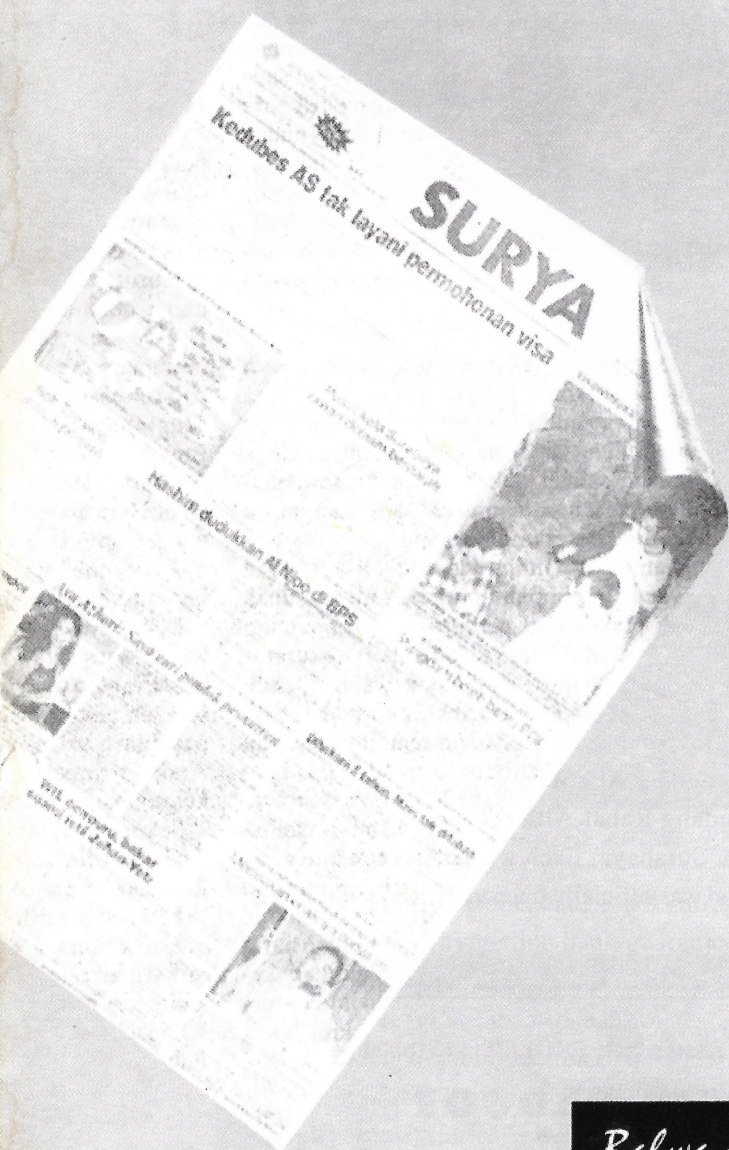
GOVERNOR OF EAST JAYA OFFICIATING NEW ALFA OUTLETS IN SURABAYA

MODERN SHOPPING CENTER IN UJUNGPANDANG

Within a year Ujungpandang will have a 36,847-sqm modern shopping center called Panakukkang Mas. Developed by PT Marga Mas Indah Development (MSID), it will be marketed by First Pacific Davies (FPD). This 3-story mall is going to begin construction this month, and is scheduled to be finished in mid-1998. Panakukkang Mas aims at upper-middle society. That's why, said Julian Rayner, Retail Consultant of FPD, the location was deliberately chosen close to South Sulawesi's capital city's upper-class' residential areas. Those are Graha Asri, Griya Fajar Mas, Bumi Permata Hijau, Taman Permata Sari, and Graha Sari.

By mid-February the marketing team claimed they've already been successful in attracting tenants. Amongst these are Diamond Supermarket & Dept. Store (leasing 18,000 sqm) and Gramedia Book Store (1,200 sqm). Given this success Project Manager of PT MSID, Wang Chung On, has already announced that the first phase of Panakukkang Mas will soon be followed by a 28,000 sqm second phase.

ALFA OPENS TWO NEW OUTLETS IN SURABAYA

The HM Sampoerna Group is expanding its retail arm. Through PT Alfa Retailindo, it is opening two Toko Gudang Rabat Alfa (discount warehouse) outlets in Surabaya. Each warehouse costs Rp10 billion and was officially opened by the Governor of

East Java, Basofi Sudirman last month. Hermanto Gunawan, Director of HM Sampoerna, said that Alfa is no competitor with small vendors, but instead builds a mutual partnership. Small vendors, he said, could purchase their goods at Alfa at wholesale prices, with fast service and a complete selection. Basofi admitted that the discount warehouse store concept is the ideal partnership model between big retailers and small retailers. The new stores are the 15th and 16th new additions to Alfa retail.

PUBLIC EXPOSE OF PT SURYA SEMESTA INDONESIA

PT Surya Semesta Indonesia (SSI), a property group with assets of Rp860.9 billion (per September 1996), is planning on offering 135 million shares on the Jakarta Stock Exchange this month at a face value of Rp500 per share. To usher in its public offering PT SSI initiated a mini-expose in Bapepam (the Indonesia Capital Market Supervisory Board) at the end of 1996, followed by a public expose on February 17, 1997. PT Usaha Bersama Sekuritas acted as lead underwriter.

According to Finance Director Tjandra Bachtiar, 52% of the stock proceeds will be used for acquiring 640 ha of land for its industrial estate; 38% will be used to strengthen the subsidiaries' capitalization structure; 6% to obtain commercial land, and 4% for working capital. PT SSI has 4 enterprise divisions comprised of industrial estates and housing, construction, building materials, and the hotel industry. Their projects are Kota Industri Suryacipta (IE), Gran Melia Hotel, Melia Sol Bali, Plaza Glodok (shopping center), and Tanjung Mas Raya Housing. "During 1996, our total sales revenue reached Rp421.2 billion, with earnings of around Rp48 billion," said President Director Marseno Wiryosaputro ■